

## REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 13. MAJ 2019 KL.18.30

### DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Beretning.
3. Godkendelse af regnskaber for 2018.  
Forelæggelse af budget og evaluering af målsætningsprogram.
4. Indkomne forslag.
  - a. Bemyndigelse til forandring af afdelingernes ejendomme.
  - b. Bemyndigelse til grundkøb og iværksættelse af nybyggeri.
  - c. Bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme.
  - d. Øvrige indkomne forslag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
 

På valg:	Annemarie Krogkær	- modtager genvalg
	Marleen Pedersen	- modtager genvalg
	Birgitte Normand	- modtager genvalg
6. Valg af suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt

Tessa Johansen bød velkommen til repræsentanterne. Velkommen til Lene Olsen, der netop er startet hos os, som økonomimedarbejder og velkommen til Lars Vølund, Heidi W. Hansen, Janne Ellegaard og Helle Jakobsen fra administrationen.

Tessa Johansen gennemgik liste med repræsentantskabet og konstaterede at 32 repræsentanter var mødt op.

#### **Ad. 1: Valg af dirigent**

Bent Skov blev valgt som dirigent. Lene Olsen, Heidi W. Hansen og Janne Ellegaard blev valgt som stemmeudvalg. Helle Jakobsen blev valgt som referent.

Bent Skov konstaterede at mødet var lovligt indvarslet og at forsamlingen var beslutningsdygtig. Dagsordenen til mødet blev godkendt.

#### **Ad. 2: Beretning**

Formand Tessa Johansen aflagde bestyrelsens beretning:

Det har været et travlt år for Arbejdernes Boligforening, men også et rigtigt spændende år. Vi har blandt andet haft rejsegilde på ungdomsboligerne i Gartnerbyen og 1. spadestik på de 45 familieboliger på Krakas vænge i Bolbro.

Det har givet travlhed i administrationen. Desuden overtog vi administrationen af Faaborg Boligforening, hvor indkøringen af deres EDB til samme system som AB's, var en tidskrævende opgave, men nu kører det. Næsten samtidig var der opstart og indkøring af Boligøen, der havde en del "børnesygdomme", der skulle håndteres, så administrationen har været hårdt presset. Vi vil gerne sige tak til administrationen for jeres store indsats.

Jeg vil gerne takke alle afdelingsbestyrelserne, for den store opbakning til vores info-møder, lokalkurser og kredsmøder om effektiv drift. Vi er rigtig glade for det store stykke arbejde, som I alle gør i jeres afdelinger. En stor tak til jer.

Også en stor tak til hovedbestyrelsen, for jeres indsats for organisationen. Det har igen i år været travlt og spændene.

Maja som jo blev valgt ind i hovedbestyrelsen sidste år, er flyttet fra afd 1 til afd 8. Derved er der 3 hovedbestyrelsesmedlemmer fra samme afdeling, hvilket man kun kan være hvis der ikke er andre der stiller op og bliver valgt ind. Derfor har Maja valgt at trække sig, for at lade Marleen genopstille. Vi har været glade for Majas indsats i hovedbestyrelsen. Det har været dejligt med et par unge øjne på tingene.

### **Ungdomsboligerne på Hibiscusvænget i Gartnerbyen**

I februar 2018, havde vi 1. spadestik for generel opstart af vores 85 ungdomsboliger på Hibiscusvænget i Gartnerbyen. I januar 2019 var der så rejsegilde og nu til august i år, flytter de første ind. Det bliver rigtig spændende når så mange flytter ind på samme dag.

### **Bolbro 45 familieboliger**

d. 2. april 2019 var der var 1. spadestik, som er det der markerer opstarten af byggeriet af 45 nye almene familieboliger, som efter færdiggørelsen vil blive sammenlagt med den nuværende afdeling 5, Bolbroparken. Indtil sammenlægningen, vil den hedde afdeling 27. Boligerne forventes at være klar til indflytning i juni 2020.

### **Seniorbofællesskab**

Det går fremad i Bellinge med de 35 seniorboliger. Det har trukket lidt ud med køb af grunden, da området jo bliver bygget med det der hedder LAR (Lokal afledning af regnvand) og sådan en vandrende, skulle løbe ind over vores grund. Det var jo ikke lige med i vores planer, så det har givet lidt udfordringer. Udover det har arbejdsgruppen fået lavet et værdigrundlag, og interessegruppen er nået frem til godkendte tegninger over boligerne. Det skrider frem og vi står klar, så snart Odense Kommune har solgt os grunden

### **Administrationen**

Louise Ørdal er startet som økonomielever d. 1. sep. 2018.

Vi har pr. 1. januar 2019 overtaget administrationen af Faaborg Boligforening. Dette har betydet at vi har kunne udvide vores administration med en ny økonomimedarbejder, som er Lene Olsen. Lene kommer fra en stilling som regnskabschef i Diabetesforeningen og starter d. 20 maj i år. Velkommen til begge.

### **Effektiv drift**

Arbejdet med at effektivisere fortsætter. Jesper Johansen står i spidsen for Odense City-teamet af ejendomsfunktionærer. I Odense Vest afsnittet har Jesper Fabrin været inddraget i planlægning af byggeriet af 85 ungdomsboliger i Gartnerbyen og 45 familieboliger i

vores eksisterende afdeling 5. Dette således at vi vælger nogle løsninger, der er hensigtsmæssige at renholde og vedligeholde.

Vi forsøger at holde huslejen i ro så meget som muligt. I afdelinger med indeksslån og rentetilpasningslån, bør huslejen stige med prisudviklingen på disse poster. Men herudover tilstræber vi at prisstigninger på forbrugsudgifter, renholdelse, almindelig vedligeholdelse mv. de næste 4 år i størst muligt omfang, kan opvejes af effektivitetsforbedringer.

I efteråret 2019 indføres der nye regler om sortering af affald, som desværre vil medføre nogle prisstigninger, som skal indarbejdes i budgetterne for 2020.

Generelt er det vores opfattelse, at foreningen og afdelingerne er veldrevne og at vores nøgletal ligger fint sammenlignet med de foreninger og afdelinger, som vi kan sammenlignes med. På trods heraf skal vi naturligvis bestrebe os på at leve op til de nye bestemmelser om effektivisering og holde fokus på at gennemføre de besparelspotentialer, som vi kan, under hensyntagen til at vi fortsat ønsker at yde en god service og administration.

### **Fraflytning**

I 2018 valgte 249 beboere af flytte fra Arbejdernes Boligforening, det svarer til 15%. 69 beboere flyttede til en anden bolig i Arbejdernes Boligforening. Af de 249 fraflytninger fik 201 deres penge tilbage. 48 fraflyttede boligen med en gæld. Det samlede tab på fraflyttere er medtaget i afdelingernes regnskaber for 2018, med 492.000 kr. – et tab der dækkes ved tilskud fra foreningens dispositionsfond.

### **Boligsocial helhedsplan for afdeling 6, Skt. Klemensparken, Rising og Boligsocialt Hus**

Afd 6 Skt. Klemensparken er kommet med i den seneste helhedsplan for Boligsocialt Hus. De er med frem til 2021. Hvad der så skal ske derefter, vides endnu ikke.

### **Boligøen**

Civica, Fyns Almennyttige Boligselskab, Odense Boligselskab og Arbejdernes Boligforening gik i efteråret sammen i en fælleportal med udlejning af familieboliger. Boligøen, som den hedder, blev lanceret i efteråret 2018, har haft lidt opstartsudfordringer, som er ved at være løst.

### **Boligpolitik**

Både i 3. kreds Fyn og i Odense har ghettopakken fyldt rigtig meget det seneste år.

I 16 hårde ghettoer skal andelen af familieboliger nedbringes med 60% ved nedrivning, salg eller ændring til eksempelvis ungdomsboliger. I Vollsmose er det planlagt at 1.000 boliger skal nedrives. Og der forestår en rigtig stor opgave med at få lavet en plan for opgaven frem mod 2030.

Andre boligområder i Odense med over 1.000 boliger har en kæmpe udfordring. For hvis boligområdet er på ghettolisten 4 år i træk vil hammeren falde og der vil skulle ske nedrivning af 60% af boligerne. Således er Korslækkeparken med 1.000 nyrenoverede boliger i risiko for at komme på ghettolisten for 4. år i træk med mindre beboersammensætninger ændres drastisk.

Ghettopakken blev desværre vedtaget af et bredt flertal i folketinget. Og der gøres en stort indhug i landsbyggefondens midler når gode boliger, der intet fejler skal nedrives.

Pengene i landsbyggefonden er de almene beboeres opsparing. Og når disse midler

bruges til nedrivninger, er der færre penge til tiltrængte renoveringer i landets almene boliger.

### **Nyt fra afdelingerne**

Alle 14 afdelinger er i 2018 kommet ud af regnskabsåret med overskud på driftsregnskabet. Overskuddene skyldes blandt andet at der i mange afdelinger været besparelser på vandafgift, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

#### **Afdeling 1**

Har fået renoveret hoveddøre i området ved Fælledvej

#### **i Afdeling 3**

Har vi været i dialog med Letbanen om muligheden for en indkørsel ind til butikkerne på Hauges Plads. På grund af omsætningsnedgang besluttede Bageren på Hauges Plads sig for at lukke forretningen.

Desværre lykkedes det ikke for os at overbevise Letbanen om nødvendigheden af en overkørsel ind til parkeringsplads ved butikkerne. Bageriet på Hauges Plads endte med at indgå en aftale med Bageriet Bæk og From. Det betyder at der stadig er en bager på Hauges Plads, men ingen indkørsel til parkering ved butikkerne.

#### **Afdeling 5**

Er i gang med at få malet trapperum, og så er byggeriet af de 45 familieboliger som skal bygges midt på det grønne område gået i gang, med de støj-og støv gener som fører med sig.

#### **Afdeling 6**

har ansøgt Landsbyggefonden om renoveringsstøtte til fysisk helhedsplan på 294 mio. kr. Landsbyggefonden var på besigtigelse den 29. august 2018 og ansøgning om renoveringsstøtte til fysiske indsatser på 294 mio. kr. blev gennemgået. Der er igangsat en række supplerende undersøgelser efter aftale med Landbyggefonden.

#### **Afdeling 8**

Er i gang med at udarbejde en plan for omfugning af nedbrudte gavle i samarbejde med entreprenør

#### **i Afdeling 9**

Er den fysiske helhedsplan godkendt i bestyrelsen, på afdelingsmøde i afdeling 9 og Odense Kommune. Landbyggefonden har meddelt tilsagn om støtte til helhedsplanen den 1. november 2018. Der er udarbejdet en tidsplan for renoveringen og den konkrete udførelse er afstemt med Odense Kommune. Beboerne holdes løbende informerede om tidsplan, genhusning m.v.

#### **i Afdeling 10**

er der konstateret behov for udbedring af problemer med defekte el-kabler i jorden. Man er i gang med at afklare problemets omfang.

#### **Afdeling 27**

vil blive en del af afd. 5, når boligerne er bygget. Der blev som tidligere nævnt afholdt 1. spadestik d. 2 april i år. Vi forventer indflytning 1. juni 2020

#### **Afdeling 28**

Udlejningen er begyndt, der vil blive indflytning lige før studiestart. Det bliver spændende med så mange der flytter ind på samme tid.

#### **i Afdeling 29**

bliver arbejdet på at få købt grunden så vi kan komme rigtigt i gang. Interessegruppen er meget utålmodige på at kunne flytte ind og starte på fællesskabet.

Byggeriet startes tidligst op i efteråret 2019, med forventet indflytning ultimo 2020.



Der skal selvfølgelig også lyde en stor tak til hele personalegruppen, for den indsats alle yder for organisationen – uden jer, kan hjulene jo ikke dreje rundt.

Der var debat om kommunal anvisning og genhusning i forbindelse med den kommende nedrivning af 1.000 almene boliger i Vollsmose.  
Beretningen blev enstemmigt godkendt.

### **Ad. 3: Godkendelse af regnskaber for 2018 og forelæggelse af budget**

Helle Jakobsen gennemgik foreningens årsregnskab for 2018 og kommenterede udvalgte nøgletal fra regnskabet for 2018 og budgettet for 2019.

Oversigt over afdelingernes resultater for 2018 blev gennemgået.  
Regnskaberne for foreningen og afdelingerne og revisionsprotokollat for 2018 blev enstemmigt godkendt.  
Herefter blev foreningens budget for 2019 forelagt til orientering.

### **Ad. 4 : Indkomne forslag**

Hovedbestyrelsen har den 3. april 2019 stillet følgende forslag:

#### **Forslag 4a. Bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.**

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.  
Landsbyggefonden er ansøgt om renoveringsstøtte til udbedring af fugtproblemer i afdeling 9, Lille Glasvej. Vi fik tilsagn om renoveringsstøtte I 2018 og byggesagen forventes igangsat i 2019 efter godkendelse af skema B ( budget og licitation ) for byggeriet. Endvidere er Landsbyggefonden primo 2018 ansøgt om renoveringsstøtte til en foreløbig fysisk helhedsplan for afdeling 6, Skt. Klemensparken.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

#### **Forslag 4b. Bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.**

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.  
Vi er i gang med opførelse af 85 almene ungdomsboliger i Gartnerbyen og 45 almene familieboliger, som en udvidelse af den eksisterende afdeling 5, Bolbroparken.

Vi har fået tildelt en kvote til opførelse af 35 almene seniorboliger i Bellinge Fælled og har på en række møder, udarbejdet bebyggelsesplan og plantegninger for de 35 boliger, sammen med interessegruppen. Skema A for projektet forventes godkendt medio 2019 og byggeriet forventes igangsat ultimo 2019, efter udarbejdelse og godkendelse af skema B for projektet.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

#### **Forslag 4c. Bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme.**

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme. Årsagen hertil er at det er mest hensigtsmæssigt, hvis hovedbestyrelsen har kompetencen til eksempelvis at hjemtage realkreditlån til finansiering af forbedringsarbejder eller realkreditlån til finansiering af en ny afdeling.

Der kunne også være tale om en omprioritering af lån til forbedringsarbejder eller en tvangskonvertering af de oprindelige lån ( det er staten, der vil kunne pålægge os, at tvangskonvertere lån ).

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad. 5 : Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Annemarie Krogkær, afdeling 6, blev genvalgt for 2 år.

Marleen Pedersen, afdeling 8, blev genvalgt for 2 år.

Birgitte Normand, afdeling 24, blev genvalgt for 2 år.

Lisbeth Bech, afdeling 2, blev valgt for 1 år.

#### **Ad. 6 : Valg af suppleanter**

Følgende blev valgt:

Maja Larsen, afdeling 8, blev valgt som 1. suppleant for 1 år.

Paul Appelgren, afdeling 1, blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

#### **Ad. 7 : Valg af revisor**

PricewaterhouseCoopers blev genvalgt som revisor.

#### **Ad. 8 : Eventuelt**

Der var spørgsmål til BoligØen. Helle Jakobsen orienterede om at man som boende medlem af BoligØen har fortrinsret til ledige boliger, hver anden gang. I udlejningsbekendtgørelsen er reglerne for alle almene boligorganisationer ændret pr. 1. juli 2019, således at boende medlemmer på oprykninglisten kun har fortrinsret, hver anden gang.

Viceværtfunktionen, herunder prioriteringen af opgaver, blev bragt op af en afdeling.

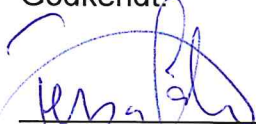
Tessa Johansen takkede Maja Larsen for indsatsen i hovedbestyrelsen og ønskede tillykke med valget til hovedbestyrelsen.

Tessa Johansen takkede for fremmødet og for god ro og orden.

Mødet hævet kl. 20.15

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:



Formand Tessa Johansen



Bent Skov, dirigent